＜表紙＞

不動産購入の流れ

福岡市博多区春町一丁目６番９号

有限会社　アルファーホーム

☎（０９２）５８８−０７７７

不動産購入までの流れ

１．　　物件の確認

①　交通、環境、地形、道路付き等

②　建物（築年数、骨組）

③　設備（ガス、電気、上下水道、側溝等）

　メモ　１、購入条件の中で、条件の順位を確認する。

２．　　資金計画

売買価格＋諸経費（契約費用、登記費用、ローン費用、火災保険、租税公課）

※　マンションの場合は管理費・修繕積立金・駐車場料金など考慮する。
　戸建の場合は、自己負担となるので、メンテナンスなどの費用も考慮する。

※ 諸経費は、借入金額、支払期間、その他により異なりますが、概算で価格の８％～１０％が必要です。

※ 新築戸建ての場合
土地代金は現金払いで、建物代金のみの借入の場合と、土地と建物合算での借り入れの場合と若干異なります。新築の場合は土地購入の際に土地・建物・経費分まで合算して資金計画を立て、借入金を計算します。なお、建築会社によっては、建物請負契約の時点で、請負契約手付金を支払う事が多いです。建築会社との打ち合わせが大切です。

メモ　１、購入に当たって、自己資金がどれだけ使えるか確認。

３．　　購入を決定する。（大きな買物となりますので、ご家族は勿論、不動産業者ともよく相談をし、疑問があったら、些細なことでも、不動産業者に尋ねる。）

　メモ　　１、疑問点

４．買付申込書

①　価格、支払方法、条件等も記入し、不動産業者に委任する。

②　不動産業者はそれを受けて、売主様と交渉をする。この場合、仮審査を事前に受けることもあります。

５・売主は、条件の摺り合わせをした後、売渡証を発行する。

６・売主、買主の条件に従い、契約の日取りなど細部にわたり調整を図り契約の準備に入る。

契約から決済に向けて

７．重要事項説明（仲介業者は買主へ対して行う。）
メモ　物件に対する疑問点・支払い方法等を再確認する。

８・売買契約の締結（契約時費用）
①　価格の１０％以内の手付金（購入申込書に手付金の額を定めた場合は、それが優先します。）
②　仲介手数料の半額
③　印紙代（経費に含む）
メモ

９・融資申込み
現住所の印鑑証明書１通・住民票１通・実印・所得証明書・納税証明書２年分・運転免許証写しが必要です。（給与所得者の場合、自営業者の場合各々異なります。）
① 審査（保証会社による審査が始まります。）
② 内定通知
③ 売主は、引越しの準備と引越しを完了する。
（約１ヶ月から２ヶ月必要な場合があります。）
④ 買主は住所移転の手続きをする。（登録免許税他の軽減措置のため）
⑤ 金銭消費貸借契約（銀行と借主本人の契約です。）
新住所の印鑑証明書３通・住民票３通・実印・申込銀行に口座が無い場合は、口座を開設する。
メモ　２０年以上の建物は、税金の軽減措置はありません。

１０・決　済（融資申し込みをした銀行で行う）
①　抵当権抹消書類の確認（売主の債務を消滅するため）
②　権利移転のための書類の確認（権利証・印鑑証明書・実印など）
③　上記書類が完全に揃った時点で、残代金、諸経費の支払。
④　鍵一式、その他の取扱説明書等の引渡し。
⑤　所有権移転登記の手続きに入る。
⑥　出席者（売主・買主・司法書士・仲介業者・銀行員）
メモ

購入に伴う経費の内訳

一、　税　金

　１、　登録免許税

　２、　抵当権設定登記税

　３、　固定資産税

　４、　取得税

　５、　印紙税（収入印紙２枚。売買契約書・金銭消費貸借契約書添付）

　６、　新築の場合消費税必要（建物価格に含んでいる場合も有ります。）

二、　融資関係

　１、保証料（借入金額、借入期間、借り入れ内容によって異なる。）

　２、団体信用保険（公的機関の借入、民間金融機関の借入により異なる。）

三、　火災保険

四、　報　酬

　１、司法書士

　２、融資手数料

　３、宅建業者報酬（成約価格×３％＋６万円・別途消費税）

五、　雑　費

　１、　住民票・印鑑証明証・所得証明書・納税証明書などの取得費

上記経費は、決済日（所有権移転、残金支払日）に必要です。

有限会社　アルファーホーム
福岡市博多区春町１丁目６番９号
０９２－５８８－０７７７